

Landesverband Saarland
der Kleingärtner e.V.

Richtlinien für die Wertermittlung
von Anpflanzungen und baulichen Anlagen
in Kleingärten bei Pächterwechsel
(Wertermittlungsrichtlinien)



Gültig ab 01. Januar 2005
Druck 07 / 2012

Vorwort

Mit den „Richtlinien für die Wertermittlung von Anpflanzungen und baulichen Anlagen in Kleingärten bei Pächterwechsel (Wertermittlungsrichtlinien), ist eine einheitliche Grundlage für die Ermittlung der Ablöseentschädigung für die beim Pächterwechsel in Kleingärten verbleibenden Anpflanzungen und baulichen Anlagen geschaffen worden. Durch die Festlegung von Bewertungsgrundsätzen und Bewertungsmaßstäben sowie durch Festsetzung von Höchstwerten und Höchstsummen soll erreicht werden, dass der soziale Charakter des Kleingartenwesens gewahrt bleibt und der Kleingarten nicht zum Spekulationsobjekt wird.

Die Wertermittlungsrichtlinien sind an die Euro-Währung angepasst und auch teilweise geändert worden. Anlass für die Änderung war vor allem die „Grundsätze der Wertermittlung bei Pächterwechsel“, die der Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e.V. (BDG) herausgegeben hat. Diese Grundsätze berücksichtigen die Ergebnisse von Untersuchungen zur städtebaulichen, ökologischen und sozialen Bedeutung des Kleingartenwesens, die in der vom Bundesbauministerium in 1998 veröffentlichten Studie enthalten sind und die als besonderes Problem den erschwerten Zugang sozial schwacher Bevölkerungskreise zum Kleingarten durch zu hohe Einstiegskosten (Ablöseentschädigungen) aufzeigen.

Die Schulung und Zulassung von Wertermittlern/innen durch den Landesverband sind eine wichtige Voraussetzung für die zutreffende Anwendung der neuen Richtlinien.

Die Schulungsarbeit des Landesverbandes wird sich deshalb vorrangig dieser Aufgabe widmen.

Die geänderten und neu gefassten Wertermittlungsrichtlinien sind am 06. März 2004 beim Landesverbandstag beschlossen worden.

Die Richtlinien werden allen Bezirksgruppen und Mitgliedsvereinen zugesandt. Die Wertermittler/innen werden im Monat Oktober 2004 durch den Beauftragten für Wertermittlungen geschult und mit den Neuerungen vertraut gemacht.

Mit den neuen Richtlinien will der Landesverband einen weiteren Beitrag zur sozialverträglichen Gestaltung der Ablöseentschädigungen bei Pächterwechsel leisten. Die Wertermittler/innen haben die Richtlinien als verbindliche Grundlage konsequent und sachgerecht anzuwenden. Es ist Aufgabe der Vorstände der Bezirksgruppen und der Vereine, die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Durchführung der Wertermittlungen zu schaffen und zur verbindlichen Anwendung der Richtlinien beizutragen.

Landesverband Saarland
der Kleingärtner e.V.



.....
(Ute Wendel)
Vorsitzende

Inhaltsverzeichnis

Grundsätze der Wertermittlung bei Pächterwechsel	5
1 Allgemeines.....	7
2 Anwendungsfälle für die Wertermittlung	7
3 Wertermittlungskommission	7
4 Gegenstand der Wertermittlung	8
5 Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung	9
6 Bewertung von kleingärtnerischen Anpflanzungen	10
7 Bewertung von Gartenlauben.....	11
8 Bewertung von sonstigen baulichen Anlagen	16
9 Gebühren für die Wertermittlung.....	17
10 Wertermittlungsverfahren	17
11 Wertanpassung	18
12 Inkrafttreten.....	19
Anlage 1: Bewertung von kleingärtnerischen Anpflanzungen	20
Anlage 2: Bewertung von sonstigen baulichen Anlagen	22
Anlage 3: Pflanzabstände und Stammhöhen.....	25
Anlage 4: Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz.....	26

Grundsätze der Wertermittlung bei Pächterwechsel

Das Bundeskleingartengesetz (BkleingG) vom 28.02.1983 in der zur Zeit gültigen Fassung, billigt dem Pächter einer Kleingartenfläche nur bei der Verpächterkündigung in den Fällen des § 9 Abs. 1 Nr. 2 – 6 einen Entschädigungsanspruch gemäß § 11 zu. Eine solche gesetzliche Entschädigungsregelung gibt es bei Pächterwechsel (Kündigung durch den Pächter oder Verpächter bei Pflichtverletzungen) und Beibehaltung der kleingärtnerischen Nutzung der Fläche nicht.

Auch bei einem Pächterwechsel soll eine finanzielle Abgeltung der im Kleingarten verbleibender Werte erfolgen können, um einerseits kleingartenübliche Einrichtungen im Kleingartenwesen in ihrem Nutzwert zu erhalten und andererseits eine angemessene Entschädigung des abgebenden Pächters zu ermöglichen. Dieser Zielsetzung dienen privatrechtliche Vereinbarungen in den Satzungen und Pachtverträgen sowie die nachstehenden Wertermittlungsrichtlinien, welche die Ermittlung einer angemessenen, am sozialen Charakter der Kleingartenwesens orientierten Entschädigung erleichtern soll; sie sind Bestandteil der Vertragsregelungen.

Kleingärten sind Pachtgärten, die der Pächter (Nutzer, Kleingärtner) kleingärtnerisch nutzt (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BkleingG) und die er mit dieser Nutzung dienenden Hilfsmittel (Laube, Einrichtungen, Anpflanzungen) versehen darf (BVerwG, Urteil vom 17.02.1984 – NJW 84, Seite 1576). Diese Gegenstände bleiben auch bei fester Bindung mit dem Grund und Boden als Scheinbestandteil des Grundstückes im Eigentum des Pächters (§ 95 Abs. 1 Satz 1 BGB).

Bei Beendigung seines Pachtvertrages hat der abgebende Pächter den Garten an den Verpächter (Bezirksgruppe/Verein) zurückzugeben. Er kann sein Eigentum - soweit es der kleingärtnerischen Nutzung dient - vereinbarungsgemäß zurücklassen und an einen vorhandenen Nachpächter übertragen. In diesem Fall hat er Anspruch auf angemessene Entschädigung dieser Werte, d.h. auf einen nach den Richtlinien ermittelten Preis, zu dem er dann diese Gegenstände auf den vom Verpächter (Bezirksgruppe/Verein) ausgewählten Nachpächter zu veräußern und das Eigentum zu übertragen hat (§ 433 und § 929 BGB).

In der Regel ist die Bezirksgruppe bzw. der Verein bevollmächtigt, diese Rechtsgeschäfte für den abgebenden Pächter abzuwickeln. Die entsprechenden Rechtshandlungen bewirken unmittelbar einen Vertragsabschluss zwischen dem ausgeschiedenen Pächter und dem Nachpächter (§ 164 Abs. 1 BGB).

Die zu zahlende Entschädigung hat der übernehmende Pächter und Erwerber über die Bezirksgruppe bzw. den Verein an den abgebenden Pächter zu entrichten. Ansprüche aus dem Veräußerungsgeschäft besteht nur zwischen den Vertragsparteien (abgebender – übernehmender Pächter).

Die nach den Richtlinien festgelegte Entschädigung für die vom Nachfolgepächter zu Eigentum übernommenen Gegenstände orientiert sich an dem sozialen Charakter des Kleingartenwesens und darf nicht überschritten werden. Entschädigungsfähig sind nur Einrichtungen in gesetzlich zulässiger Größe und einfacher Ausführung (§ 3 Abs. 2 BkleingG), um einkommensschwächeren Personen, insbesondere jungen Familien, die Anpachtung eines Kleingartens unter Übernahme der im Garten verbliebenen Einrichtungen zu ermöglichen.

Die mit der Anwendung der Richtlinien verfolgte Zielsetzung, die Entschädigungsbeträge möglichst niedrig zu halten, stellt keinen an Enteignung grenzenden Eingriff in die Eigentumsrechte dar. So, wie dem Eigentümer und Verpächter von Kleingartenflächen das BkleingG, in seinen Schutzvorschriften die freie Verfügung über sein Eigentum im Hinblick auf dessen Sozialpflichtigkeit beschränkt wird, ist auch der abgebende Pächter nicht unzumutbar belastet, wenn er sein im Garten genutztes Eigentum zu einer nicht gewinnbringenden, sozial vertretbaren und den Zielen des BkleingG entsprechenden Entschädigungsleistung zurück lassen muss, und zwar auch dann, wenn er sich erlaubterweise seine persönlichen höheren Ansprüche an die Garteneinrichtungen durch aufwendige Ausführung erfüllt hatte.

Mit der Ermittlung der angemessenen Entschädigung nach den Richtlinien erfüllt die als kleingärtnerisch gemeinnützig anerkannte Organisation (Generalpächter/Verwalter) ihre Satzungsaufgabe und die ihr gesetzlich zugewiesene Kontrollfunktion zur Vermeidung ungerechtfertigter Gewinnerzielung und Erhaltung des sozialen Charakters des Kleingartenwesens (BGH Urteil vom 03.04.1987, NRW 87 Seite 2665).

Die Wertermittlungen führen im Auftrag der gemeinnützlichen Kleingärtnerorganisation von dieser ausgebildete und beauftragte Wertermittler/innen nur auf der Grundlage dieser Richtlinien durch. Die Verantwortung für das Wertermittlungsergebnis gegenüber Dritten liegt bei der Organisation (§ 278, 31 BGB).

1 Allgemeines

- 1.1 Diese Richtlinien sind die verbindlichen Grundlagen für eine sachgerechte, am sozialen Charakter des Kleingartenwesens orientierte Wertermittlung von Anpflanzungen, Gartenlauben und sonstigen baulichen Anlagen in Kleingärten bei Beendigung des Pachtverhältnisses (Pächterwechsel).
- 1.2 Sie sollen verhindern, dass der Kleingarten nach den Regeln von Angebot und Nachfrage zum Spekulationsobjekt wird. Kleingärten haben keinen Marktwert.
- 1.3 Diese Richtlinien bieten dem Verpächter (Bezirksgruppe/Verein) die Handhabe, Kleingärten beim Pächterwechsel durch Beseitigung von Über- und Altbeständen bei Anpflanzungen sowie durch Sanierung der baulichen Substanz in einen vertragsgemäßen und der kleingärtnerischen Nutzung dienenden Zustand zu bringen.

2 Anwendungsfälle für die Wertermittlung

- 2.1 Diese Wertermittlungsrichtlinien sind nur anzuwenden,
 - 2.1.1 wenn der Pächter (Kleingärtner) den Pachtvertrag selbst gekündigt hat,
 - 2.1.2 wenn der Pächter (Kleingärtner) die Kündigung durch den Verpächter durch schuldhaftes Verhalten herbeigeführt hat (§ 8 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BkleingG) oder
 - 2.1.3 wenn der Pachtvertrag einvernehmlich aufgehoben wird.
- 2.2 Einen Entschädigungsanspruch für die im Kleingarten verbleibenden Anpflanzungen und Baulichkeiten hat der abgebende Pächter nur gegen den (übernehmenden) Nachfolgepächter. Gegenüber dem Verpächter (Bezirksgruppe/Verein) oder Grundstückseigentümer (z.B. Forst) besteht kein Entschädigungsanspruch. Dies gilt auch dann, wenn kein Nachfolgepächter vorhanden ist.

3 Wertermittlungskommission

- 3.1 Die Ermittlung der Entschädigung wird von einer Wertermittlungskommission durchgeführt, die sich aus zwei durch den Landesverband zugelassenen Wertermittlern zusammensetzt. Die Wertermittler müssen über ausreichende Sach- und Fachkenntnisse verfügen.

Das Zulassungsverfahren regelt die Geschäftsordnung des Landesverbandes.
- 3.2 Die Ausbildung und Fortbildung obliegt dem Landesverband.
- 3.3 Zur Berufung der Wertermittlungskommission siehe Nr. 10.7

4 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Bewertet werden

- 4.1.1 kleingärtnerische Anpflanzungen, die der Gartenordnung entsprechen (Nr. 6.1),
- 4.1.2 Gartenlauben, soweit sie nach § 3 Abs. 2 BkleingG und nach Baurecht zulässig sind (Nr. 7.1),
- 4.1.3 sonstige bauliche Anlagen, die für die kleingärtnerische Nutzung erforderlich und nach der Gartenordnung erlaubt sind (Nr. 8.1).

Anpflanzungen und Anlagen, die vom Verpächter (Bezirksgruppe / Verein) oder Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellt worden sind (z.B. Außenzäune, Wasserleitungsnetz usw.) bleiben bei der Wertermittlung außer Betracht.

4.2 Nicht bewertet werden

- 4.2.1 Anpflanzungen, die durch hohes Alter, Krankheit oder schlechtem Pflegezustand abgängig sind, Überbestände entsprechend der Gartenordnung sowie Waldbäume und hochwachsende Bäume und Sträucher, die nicht kleingartenüblich oder nach der Gartenordnung nicht erlaubt sind (Nr. 6.2),
- 4.2.2 mangelhafter, nicht erhaltungswerter Altbestand an Baulichkeiten (Nr. 7.9),
- 4.2.3 nicht genehmigte Baulichkeiten und sonstige Anlagen (Nr. 7.2 und Nr. 8.2).

4.3 Der abgebende Pächter hat die vorstehend bezeichneten Anpflanzungen und Baulichkeiten auf seine Kosten zu beseitigen. Zur Räumungspflicht siehe Nr. 5.7.

4.4 Von der Bewertung sind ferner ausgeschlossen (beispielhafte Aufzählung):

- 4.4.1 bewegliches Inventar, und zwar
 - Laubeneinrichtung, auch wenn mit der Laube fest verbunden (Einbaumöbel u. ä.),
 - Gartenmöbel,
 - Gartengeräte und Werkzeuge,
 - sonstiges Garteninventar wie Spielgeräte (auch wenn im Boden fest verankert),
 - Bewegungsmelder, Alarmanlage, Fahnenstange, Wetterhahn u.ä.,
- 4.4.2 Propangaseinrichtungen, Stromanschlüsse jeglicher Art, zusätzliche Anschlüsse an die Wasserleitung,
- 4.4.3 Markisen, Eingangsüberdachungen,
- 4.4.4 Grillöfen jeder Art,
- 4.4.5 Springbrunnen, Zierbrunnen u.ä.,
- 4.4.6 separat stehendes Gerätehaus jeglicher Art.

Unerheblich ist, ob die vorgenannten Gegenstände zulässig oder genehmigt sind.

Die Übernahme und Zahlung einer Entschädigung für die in Nr.4.4 aufgeführten Gegenstände bleibt Vereinbarung zwischen dem abgebenden und neuen Nutzungsberechtigten überlassen, soweit die Gegenstände nicht zu beseitigen sind. Kommt eine Einigung nicht zustande, besteht kein Anspruch auf Entschädigung. Dem abgebenden Pächter verbleibt das Wegnahmerecht.

- 4.5 Vom Pächter aufgewendete Kosten für Bodenverbesserungsmaßnahmen sowie erbrachte Arbeitsleistungen und geleistete Umlagen für Gemeinschaftseinrichtungen können beim Pächterwechsel nicht entschädigt werden.

5 Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung

- 5.1 Oberster Grundsatz der Wertermittlung ist eine objektive und fachlich zutreffende Beurteilung.
- 5.2 Gegenstand der Wertermittlung kann unter Beachtung der festgesetzten Höchstwerte und Höchstsummen nur sein, was gut und erhaltungswürdig ist. Die Wertermittlung setzt eine sorgfältige Besichtigung und Begutachtung der zu bewertenden Gegenstände voraus.
- 5.3 Die Entschädigung ist auf die in Nr. 4.1 bezeichneten kleingartenüblichen Anpflanzungen und genehmigten Baulichkeiten begrenzt, die nach den Nummern 6 bis 8 zu bewerten sind.
- 5.4 Die Wertermittlungen müssen überprüfbar und nachrechenbar sein.
- 5.5 Die in diesen Richtlinien angegebenen Werte stellen **Höchstwerte** dar, die nicht überschritten werden dürfen und nur anzusetzen sind, wenn sich der Bewertungsgegenstand in einem Idealzustand befindet (siehe insbes. Nr. 6.3 und Nr. 7.8).
Die festgesetzten **Höchstsummen** legen den Höchstbetrag der Entschädigung fest. Sie sind anzuwenden, wenn der (ggf. nach Abzug der Wertminderung) ermittelte Entschädigungsbetrag höher als die Höchstsumme ist.
Mit der Festsetzung von Höchstwerten und Höchstsummen, die bei der Wertermittlung konsequent zu beachten sind, wird dem sozialen Charakter der Kleingartenwesens Rechnung getragen.
- 5.6 Anpflanzungen und Anlagen, die nicht bewertet werden (Nr. 4.2 und Nr. 4.4) sind im Bewertungsgutachten zu bezeichnen und die Gründe für die Nichtbewertung zu nennen. Zur Beseitigungspflicht siehe Nr. 5.7.

- 5.7 Vom Wertermittlungsbetrag werden abgezogen die geschätzten Kosten
- zur Behebung von Pflanzrückständen sowie für Rekultivierungsarbeiten, wenn sich der Kleingarten allgemein in einem schlechten Zustand befindet,
 - für den Abbruch und Beseitigung (Abfuhr) von nicht genehmigten oder nicht erhaltenswerten wertlosen baulichen Anlagen,
 - für die Beseitigung von nicht zulässigen oder abgängigen Anpflanzungen.

Diese Abzüge entfallen nur, wenn der abgebende Pächter die im Bewertungsgutachten näher bezeichneten Mängel und Beanstandungen innerhalb der ihm gesetzten Frist behebt (Räumungspflicht). Zum weiteren Verfahren siehe Nr. 10.7.

Die jeweilige Bezirksgruppe bzw. der Verein hat darauf zu achten, dass die Mängel vor der Weiterverpachtung beseitigt werden und der Kleingarten wieder in einen vertragsgemäßen und der kleingärtnerischen Nutzung entsprechenden Zustand gebracht wird.

- 5.8 Bei der Wertermittlung sind auch Erläuterungen und Anweisungen zu den Richtlinien zu beachten, die der Landesverband bekannt gibt.

6 Bewertung von kleingärtnerischen Anpflanzungen

- 6.1 Bewertet werden nur Dauerkulturen und Anpflanzungen, die
 - 6.1.1 zur Gewinnung von Erzeugnissen für den Eigenbedarf, zu Erholungszwecken und der Gestaltung des Gartens und der Gesamtanlage dienen,
 - 6.1.2 im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich,
 - 6.1.3 nach der Gartenordnung erlaubt sind.Unterkulturen werden nur dann bewertet, wenn sie fachgerecht angelegt sind.

6.2 Nicht bewertet werden

- 6.2.1 Anpflanzungen, die durch hohes Alter, Krankheit, zu dichten Stand oder schlechte Pflege abgängig sind, sowie Überbestände entsprechend der Gartenordnung, die zu entfernen sind; außerdem Liebhaberpflanzungen aller Art, die das Maß kleingärtnerischer Nutzung überschreiten,
- 6.2.2 Walnussbäume, Waldbäume, alle Nadelgehölze und sonstige hochwachsende Bäume und Sträucher, die nach der Gartenordnung nicht zulässig oder nach sonstigen Bestimmungen zu beseitigen sind,
- 6.2.3 Spargel, Rhabarber, einjährige Kulturen (Gemüse, Sommerblumen u.ä.), weil ihr Wert im Regelfall gering oder nicht feststellbar ist,
- 6.2.4 Zwiebelpflanzen (Tulpen, Narzissen u.ä.), weil ihr Wert im Regelfall gering oder nicht feststellbar ist.

Die nicht bewerteten Kulturen und Anpflanzungen sind im Bewertungsgutachten zu bezeichnen und die Gründe für die Nichtbewertung anzugeben. Zur Beseitigungspflicht siehe Nr. 5.7.

- 6.3 Die Bewertung von kleingärtnerischen Anpflanzungen ist nach der Tabelle der Anlage 1 vorzunehmen. Die dort genannten Werte stellen Höchstwerte dar, die nicht überschritten werden dürfen. Für die Bewertung sind der Wuchs- und Pflegezustand, das Alter sowie die Pflanz- und Grenzabstände (Anlage 3 und 4) entscheidend.

Der Höchstwert (Idealwert) wird zum Beispiel bei einem Obstgehölz nur angesetzt, wenn der Standort, die Sorte und der Pflanzabstand richtig gewählt wurden, der Baum/Strauch gesund und gut (fachmännisch) gepflegt ist und sich im Vollertragsstadium befindet. Ist dieser Idealzustand nicht gegeben, wird ein entsprechend niedriger Wert angesetzt. Festgesetzte Höchstsummen sind bei der Wertermittlung zu beachten.

- 6.4 Die Höchstwerte berücksichtigen die Anschaffungskosten für die Pflanzware, die Kosten für Bodenverbesserung und Düngung (Pflanzkosten), bei Obstgehölzen auch den Pflegeaufwand bis zum Vollertragsstadium sowie die Kosten für die erforderlichen Stützhilfen (Pfahl, einfache Rank- oder Spaliergerüste). Rankgerüste für Kletterrosen und Schlingpflanzen werden als sonstige bauliche Anlagen nach Nr. 8 der Anlage 2 bewertet.

7 Bewertung von Gartenlauben

- 7.1 Gartenlauben einschließlich überdachter Sitzflächen werden bis zu der baurechtlich genehmigten Größe (Grundfläche) und sonstigen Richtlinien (z.B. Gartenordnung), höchstens jedoch bis zu der im BKleingG zugelassenen Gesamtgröße von 24 qm (Grundfläche) bewertet. Dies gilt auch für die Gartenlauben, die vor dem 01.04.1983 rechtmäßig errichtet wurden und größer als 24 qm sind.
- 7.2 Baulichkeiten, insbesondere An- und Nebenbauten, die baurechtlich oder nach der Gartenordnung nicht genehmigt worden sind, werden nicht bewertet. Sie sind vom abgebenden Pächter zu entfernen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, werden die Baulichkeiten auf seine Kosten beseitigt (siehe Nr. 5.7).
- 7.3 Genehmigte Gartenlauben einschließlich der überdachten Sitzflächen sind nur in einfacher Ausführung i. S. des § 3 Abs. 2 BkleinG zu bewerten. Materialkosten, die über die notwendigen Kosten einer einfachen Ausführung hinausgehen, sind nicht zu berücksichtigen. Dies gilt auch, wenn die Stadt /Gemeinde besonders hochwertige Lauben erlaubt hat.
- 7.4 Die Bewertung erfolgt nach dem Zeitwert, der sich aus dem Neubauwert (Normalherstellungswert) je Quadratmeter Grundfläche auf der Basis 1913 nach der Tabelle in Nr. 7.13 (Grundwert), vervielfältigt mit dem Preisindex für Wohngebäude (Bauindex), abzüglich Alterswertminderung (siehe Nr. 7.8) und Wertminderung für vorhandene Pflegemängel (siehe Nr. 7.9) errechnet.

Berechnungsformel

Grundfläche x Grundwert je qm x Bauindex	=	Normalherstellungswert
abzüglich		Alterswertminderung
abzüglich		sonstige Wertminderung
ergibt		Zeitwert.

- 7.5 Anrechenbar sind die genehmigten Grundflächen der Laube, gemessen von Außenkante zu Außenkante (ohne Dachüberstand) und der überdachten Sitzfläche (gemessen nach der überdachten Bodenfläche ohne Dachüberstand), höchstens jedoch insgesamt 24 qm.
- 7.6 Anzuwenden ist der Bauindex, der für das vorangegangene Kalenderjahr als Durchschnittswert des Preisindex für Wohngebäude auf der Basis 1913 = 100 vom Statistischem Landesamt Saarland ermittelt ist. Der Landesverband gibt diesen Wert in verbandsüblicher Weise bekannt. Er ist vom 01. Juli des einen bis zum 30. Juni des nächsten Jahres anzuwenden.
- 7.7 Die Gartenlaube und überdachte Sitzfläche sind stets getrennt zu bewerten.
Eine getrennte Bewertung kann auch in Betracht kommen, wenn in der Laube verschiedene Bauweisen (Bauausführungen) vorhanden und deshalb unterschiedliche Werte anzusetzen sind (z.B. ein Geräteraum in einfacherer Ausführung als die übrige Laube oder bei Erweiterung der Laube ist die Bauweise und Bauausführung des Alt- und Neubauteils unterschiedlich).
- 7.8 Für die Wertermittlung sind die Bauweise und Bauausführung, der Pflegezustand, das Alter und die noch zu erwartende Restnutzungsdauer maßgebend und angemessen zu berücksichtigen.

Die in Nr. 7.13 für Lauben und überdachte Sitzflächen angegebenen Werte sind Höchstwerte, die nicht überschritten werden dürfen, auch wenn der tatsächliche Kostenaufwand höher ist. Der Ansatz des Höchstwertes ist nur gerechtfertigt, wenn sich die Laube im Idealzustand befindet, d.h., wenn eine fachmännische Bauausführung aller Bauteile (Fundament, Wände, Dachkonstruktion, Bedachung u.ä.) und ein einwandfreier Zustand ohne jede Bau- und Pflegemängel festgestellt wird. Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist ein niedriger Wert anzusetzen.

Die Alterswertminderung (Abschreibung) ist unter Beachtung des Alters und der Restnutzungsdauer linear vorzunehmen.

Formel:

$100 : \text{Gesamtlebensdauer} = \text{jährliche Abschreibung in Prozent.}$

Die Abschreibung beträgt grundsätzlich pro Jahr bei

- | | |
|--|--------|
| - Holzlauben (normale Nutzungsdauer 30 Jahre) | 3,33 % |
| - Steinlauben (normale Nutzungsdauer 50 Jahre) | 2,00 % |

des ermittelten Neuwerts.

Ein hiervon abweichender Abschreibungssatz kann gerechtfertigt sein, wenn die Gesamtnutzungsdauer (Alter und nach dem Zustand geschätzte Restnutzungsdauer) kürzer oder länger als die normale Nutzungsdauer ist.

Beispiele:

- a) Bei einer 12 Jahre alten und schlecht gepflegten Holzlaube ist von einer Restnutzungsdauer von 8 Jahren auszugehen. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von nur 20 Jahren ist die Alterswertminderung mit 5 % pro Jahr zu berechnen.
- b) Eine 30 Jahre alte und gut erhaltenen Massivlaube wurde vor 10 Jahren aufwendig renoviert und mit neuem Dach versehen. Die Restnutzungsdauer ist mit 30 Jahren anzusetzen. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren beträgt die Abschreibung 1,67 % pro Jahr.

Die Verlängerung der normalen Nutzungsdauer ist erst zu prüfen, wenn mindestens die Hälfte des normalen Abschreibungszeitraums abgelaufen ist.

Die Abschreibung beginnt mit dem vollen Kalenderjahr nach der Fertigstellung der Laube und endet mit dem Jahr der Wertermittlung; letzteres wird jedoch nicht berücksichtigt, wenn die Wertermittlung im **ersten** Halbjahr stattfindet. Restarbeiten an der bereits genutzten Laube (z.B. fehlender Außen- oder Innenputz) verzögern nicht den Beginn der Abschreibung.

Bei getrennt bewerteten Baulichkeiten (Laube, Geräteraum, überdachte Sitzfläche) ist ein einheitlicher Abschreibungssatz anzuwenden, der sich nach der Abschreibung der Laube bestimmt (siehe Nr. 7.14, Beispiel 1).

Ist die Laube durch nachträgliche Baumaßnahmen in der Grundfläche vergrößert worden (Anbau), ist die Alterswertminderung einheitlich nach der Gesamtlebensdauer der Laube zu berechnen.

- 7.9 Bei der Wertermittlung sind Mängel, die auf Bau- oder Materialfehler sowie mangelnde Pflege zurückzuführen sind, angemessen beim Wertansatz zu berücksichtigen. Bei geringfügigen Pflegemängel (z.B. fehlender Anstrich bei einer Holzlaube) können als Wertminderung die geschätzten Mängelbeseitigungskosten angesetzt werden. Die altersbedingte Wertminderung der Laube wird durch die Abschreibung berücksichtigt.

- 7.10 Ist die Laube durch schlechte Bauausführung, hohes Alter, unterlassene Renovierung und Pflege u.ä. in einem so mangelhaften Zustand, dass sie nicht mehr erhaltenswert (baufällig) ist, unterbleibt eine Bewertung (Null-Wert). Der abgebende Pächter hat dieses Bauwerk auf seine Kosten zu entfernen (siehe Punkt Nr. 5.7).
- 7.11 Nach Durchführung der Wertermittlung dürfen im Kleingarten bis zur endgültigen Übergabe an den nachfolgenden Pächter keine Veränderungen an den in der Wertermittlung einbezogenen baulichen Anlagen und Dauerpflanzungen durchgeführt werden, auch wenn die Bewertungshöchstgrenzen überschritten werden. Hiervon unberührt bleiben die Beseitigungsaufgaben gemäß des Bewertungsgutachtens. Die Übergabe des Kleingartens an den neuen Pächter darf erst erfolgen, wenn die Einspruchsfrist abgelaufen und damit die Wertermittlung rechtskräftig ist.
- 7.12 Bewertung der Bodenplatte
Eine Beton-Bodenplatte wird mit höchstens € 500,00 (bei max 24 qm) bewertet. Die Regelnutzungsdauer beträgt 50 Jahre. Die lineare Alterswertminderung (Abschreibung) beträgt 2 % pro Jahr.

Beispiel

Eine Bodenplatte hat eine Größe von 20 qm und wurde vor 30 Jahren fachmännisch erstellt.

Berechnung:

$$\frac{500}{24} \cdot 20 - 60\% (30J \cdot 2\%) = 416,67 - 250,00 = 166,67 \text{ Euro.}$$

Ein hiervon abweichender Abschreibungssatz kann gerechtfertigt sein, wenn die Gesamtnutzungsdauer (Alter und nach dem Zustand geschätzte Restnutzungsdauer) kürzer oder länger als die normale Nutzungsdauer ist.

7.13 Höchstwerte für Gartenlauben und überdachte Sitzflächen je Quadratmeter Grundfläche

Bau- klasse	Bauart	Grundwert je qm Fläche auf Basis 1913 = 100	
		Pultdach	Satteldach
	Holzlauben		
1	Sehr einfache Ausführung Einwandig, Fenster-/Türsicherung	bis 4 M	bis 7 M
2	Einfache Ausführung Ordentliche Konstruktion, einwandig, Fenster-/Türsicherung	bis 8 M	bis 11 M
3	Einfache Ausführung Ordentliche Konstruktion, doppelwandig, einfacher Fußboden, Fenster-/Türsicherung, Blockbohlen bis 28 mm	bis 15 M	bis 18 M
4	Gute Ausführung gute Konstruktion, Innenverkleidung mit Nut- u Feder- brettern (doppelwandig), Beton- oder Holzfußboden, Dach mit Wellplatten oder Ziegeln, Fenster-Türsiche- rung, Blockbohlen mehr als 28 mm	bis 20 M	bis 23 M
5	Sehr gute Ausführung Doppelwandige Holzverkleidung, belüfteter Holzfußboden oder Beton/Estrichfußboden mit Belag, eingezogene Decke, Dach mit Wellplatten, Ziegeln oder Bitumenschindeln, Fenster-/Türsicherung	bis 32 M	bis 36 M
	Massivlauben		
6	Einfache Ausführung Ordentliche Konstruktion, 1/2 steinige Wand oder System 3S, einfacher Fußboden, Fenster-/Türsicherung	bis 15 M	bis 18 M
7	Gute Ausführung Mindestens 1/2 steinig oder System 3S, beidseitig verputzt oder außen verputzt/verfugt und innen Holzverkleidung, eingezogene Decke, Betonfußboden, Dach mit Wellplatten, Fenster-/Türsicherung	bis 24 M	bis 27 M
8	Sehr gute Ausführung Ziegel oder anderer Stein, mindestens 1/2 steinig oder System 3S, beidseitig verputzt oder außen verputzt/verfugt und innen Holzverkleidung, eingezogene Decke, Beton/Estrichfußboden mit Belag, Dach mit Wellplatten, Ziegeln oder Bitumenschindeln, Fenster-/Türsicherung	bis 32 M	bis 36 M
	Überdachte Sitzfläche		
9	Überdachte Sitzfläche, nach einer Seite offen, konstruk- tiv in die Laube einbezogen; Dachkonstruktion, Dach- bedeckung und Fußboden einheitlich	bis 1/2 des Wertes der Laube	
10	Überdachte Sitzfläche, in der Dachkonstruktion der Laube mit einheitlicher Dachbedeckung einbezogen, gleichwertig. Fußboden, nach mehr als einer Seite offen	bis 1/3 des Wertes der Laube	
11	Überdachte Sitzfläche, einfache Ausführung, nicht in die Dachkonstruktion der Laube einbezogen	bis 1/4 des Wertes der Laube	

Hinweis für die Einstufung in die Bauklassen

Die unter Punkt 7.13 angegebenen Kriterien sind Richtwerte (d.h. Orientierungswerte) zur Einstufung der Laube und des überdachten Freisitzes. Es müssen nicht alle in einer Bauklasse aufgeführten Kriterien vollständig und exakt auf die zu schätzende Laube zutreffen bzw. können auch einzelne Kriterien der unter- und übergeordneten Bauklasse zutreffen. Maßgeblich ist der Gesamteindruck, also die Summe aller Kriterien für die Einordnung einer Laube in eine bestimmte Bauklasse.

7.14 Beispiele für die Bewertung von Gartenlauben

Beispiel 1

Baubeschreibung

Holzlaube, gute Ausführung, Pultdach, doppelwandig, eingezogene Holzdecke, Streifenfundament, einfacher Betonfußboden; Dach mit Wellplatten, überdachte Sitzfläche in solider Holz Ausführung nachträglich erstellt,

Bau- und Pflegezustand	gut, geringe Mängel
Grundflächen	Laube 4,00 m x 4,50m = 18,00 qm überdachte Sitzfläche 4,00 m x 1,50 m = 6,00 qm
Alter	Laube 20 Jahre überdachte Sitzfläche 15 Jahre
Restnutzungsdauer	15 Jahre (Gesamtnutzungsdauer = 35 Jahre)
Abschreibung	2,86 % pro Jahr (100 : 35 J)
Bewertung	Laube Bauklasse 4 Grundwert 20 M /qm überdachte Sitzfläche Bauklasse 11 Grundwert 5 M /qm (max 1/4 von 20 M)

Ermittlung des Normalherstellungswertes

Laube		
18 qm x 20 x 10,994 (Bauindex 2003/2004)	=	3957,80 Euro
überdachte Sitzfläche		
6 qm x 5 x 10,994	=	<u>329,80 Euro</u>
Summe der Normalherstellungswerte	=	4287,60 Euro
Alterswertminderung		
20 Jahre x 2,86 % = 57,20 %	=	<u>2452,50 Euro</u>
Zeitwert (Entschädigung)	=	1835,10 Euro

Beispiel 2

Baubeschreibung

Massivbauweise, sehr gute Ausführung, Satteldach, Mauerwerk außen verputzt, Innenverkleidung mit Nut- und Federbrettern, eingezogene Decke, Beton-Bodenplatte, Dach mit Wellplatten, überdachter Freisitz in die Dachkonstruktion einbezogen, nach zwei Seiten offen,

Bau- und Pflegezustand	gut, einige Mängel
Alter	Laube 25 Jahre
Restnutzungsdauer	25 Jahre (Gesamtnutzungsdauer = 50 Jahre)
Abschreibung	2,0 % pro Jahr (100 : 50)

Bewertung	Laube Bauklasse 8 (20 qm) Grundwert 31 M /qm überdachte Sitzfläche Bauklasse 10 (4 qm) Grundwert 10 M /qm (max 1/3 von 31 M)
------------------	---

Ermittlung des Normalherstellungswertes

Laube

20 qm x 31 x 10,994 (Bauindex 2003/2004) = 6816,30 Euro

überdachte Sitzfläche

4 qm x 10 x 10,994 = 439,80Euro

Summe der Normalherstellungswerte = 7256,10 Euro

Alterswertminderung

20 Jahre x 2,0 % = 50 % = 3628,05 Euro

Zeitwert = 3628,05 Euro

Beton-Bodenplatte

500 : 24 x 20 = 416,66 – 50 % (25 J x 2 %) = 208,30 Euro

Zeitwert (Entschädigung) = 3836,35Euro

8 Bewertung von sonstigen baulichen Anlagen

8.1 Bewertet werden nur sonstige bauliche Anlagen und Einrichtungen, die

- der Pächter auf eigene Kosten fachgerecht hergestellt bzw. angeschafft oder vom Vorpächter gegen Entgelt übernommen hat,
- für die kleingärtnerische Nutzung erforderlich und
- nach der Gartenordnung oder sonstigen Bestimmungen erlaubt sind.

Dazu gehören kleingärtnerische Kies- und Plattenwege sowie Wegeeinfassungen, Wasserbehälter (Gießwasser), ein Teich, Kompostbehälter jeglicher Art, Frühbeete, Hochbeete, ein Gewächshaus, Rank- und Spaliergerüste.

8.2 Nicht bewertet werden

- alte, abgängige (wertlose) Anlagen sowie nach der Gartenordnung nicht zulässige Einrichtungen, die nach Punkt 5.7 zu beseitigen sind,
- die sonstigen unter Nr. 4.3 aufgeführten Einrichtungen.

8.3 Sonstige bauliche Anlagen sind nach den Normalherstellungs-/Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 festgesetzten Höchstwerte, abzüglich einer jährlichen Abschreibung (Alterswertminderung) zu bewerten.

Die Höchstsummen (Höchstbetrag der Entschädigung) sind zu beachten.

8.4 Maßgebend für die Bewertung sind die (Bau-)Ausführung, der Zustand und das Alter des Bewertungsgegenstandes. Die Abschreibung (Alterswertminderung) ist unter Beachtung der in der Anlage 2 angegebenen Mindest-Abschreibungssätze zu berechnen und bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

8.5 Ist die zu bewertende Anlage trotz vollständiger Abschreibung noch gut erhalten und funktionsfähig, kann ein Restwert bis zu höchstens 20% des ermittelten Normalherstellungswertes angesetzt werden.

9 Gebühren für die Wertermittlung

- 9.1 Jede Wertermittlung nach diesen Richtlinien ist gebührenpflichtig. Die Gebühr ist beim Pächterwechsel vom abgebenden Pächter zu zahlen.
- 9.2 Die Gebühr der Wertermittlung beträgt 5 % des ermittelten Gesamtwertes, mindestens jedoch **75,00 Euro**.

10 Wertermittlungsverfahren

- 10.1 Bei der Bestandsaufnahme der zu bewertenden Anpflanzungen und Baulichkeiten sollte der abgebende Pächter oder sein Beauftragter anwesend sein. Dienlich kann das Vorliegen eines Bestandsverzeichnisses sein.
Die Einzelbewertung und Ermittlung der Gesamtentschädigung erfolgt durch die Wertermittler alleinverantwortlich.

- 10.2 Über die Wertermittlung ist eine umfassende Niederschrift (Bewertungsgutachten) zu fertigen, in der die ermittelten Werte für die Anpflanzungen und baulichen Anlagen überprüfbar darzustellen und die Gesamtentschädigungssumme sowie die Abzüge nach Nr. 5.7 festzustellen sind.

Anpflanzungen und Anlagen, die nicht bewertet werden, sind im Bewertungsgutachten zu bezeichnen und die Gründe für die Nichtbewertung zu nennen.

Das Bewertungsgutachten ist von allen Wertermittlern zu unterschreiben.

- 10.3 Das Bewertungsgutachten ist durch den Beauftragten für Wertermittlungen zu überprüfen. Unstimmigkeiten sind mit den Wertermittlern einvernehmlich zu klären. Der Beauftragte für Wertermittlungen sendet Kopien des endgültigen Bewertungsgutachtens an den abgebenden Pächter, an die zuständige Bezirksgruppe bzw. an den zuständigen Verein, auch falls dieser nicht dem Landesverband angehört.

Der Termin zur Beseitigung von Pflegerückständen und Mängel (Räumungspflicht) wird dem abgebenden Pächter durch die zuständige Bezirksgruppe bzw. dem zuständigen Verein schriftlich mitgeteilt.

- 10.4 Mit der Übersendung des Bewertungsgutachtens an den abgebenden Pächter gilt die Wertermittlung als bekannt gegeben, und zwar auch dann, wenn die Annahme verweigert wird.

- 10.5 Der abgebende Pächter kann gegen die nach Nr.10.4 bekannt gegebene Wertermittlung innerhalb von 14 Tagen nach Bekanntgabe beim Landesverband Einspruch erheben. Der Einspruch bedarf der schriftlichen Form und muss begründet sein. Wird dem Einspruch nicht stattgegeben, erfolgt durch eine neu berufene Wertermittlungskommission eine nochmalige gebührenpflichtige Wertermittlung, die an die Stelle der ersten Wertermittlung tritt und gegen die ein Einspruch an den Landesverband nicht gegeben ist. Für die erste Wertermittlung wird in diesem Fall nur die Mindestgebühr erhoben.

Die Mindestgebühr wird auch erhoben, wenn aus Verschulden des abgebenden Pächters vergeblich versucht wurde, eine Wertermittlung durchzuführen (z.B. Garten/Laube sind zum festgesetzten Termin für die Wertermittler nicht zugänglich).

Bei einer offensichtlich fehlerhaften Wertermittlung, verursacht durch die Wertermittler, entstehen dem abgebenden Pächter keine zusätzlichen Kosten.

Wird nach Zustellung des Bewertungsgutachtens an den abgebenden Pächter durch die Bezirksgruppe bzw. den Verein festgestellt, dass irrtümlich bei der Bewertung falsche Angaben als Berechnungsgrundlagen dienten (z.B. falsches Baujahr der Laube) oder ein Rechenfehler vorliegt, kann die Bezirksgruppe bzw. der Verein innerhalb von 14 Tagen nach Bekanntgabe schriftlich Einspruch beim Landesverband einlegen. Bei begründetem Einspruch ist das Bewertungsgutachten durch den Landesverband zu berichtigen.

Bevor das Einspruchsverfahren nicht abgeschlossen ist, kann weder das Schiedsgericht nach der Schiedsgerichtsordnung noch das ordentliche Gericht angerufen werden.

10.6 Dem nachfolgenden Pächter ist beim Abschluss des Pachtvertrages eine Ausfertigung des Bewertungsgutachtens auszuhändigen.

Das Original-Bewertungsgutachten ist beim Landesverband zu archivieren. Die Aufbewahrungszeit beträgt fünf Jahre.

10.7 Das weitere Verfahren, insbesondere

- die Berufung der Wertermittlungskommission,
- die Durchsetzung der Räumungspflicht und Beseitigung von Pflegerückständen nach Nr. 5.7,
- die Bearbeitung und Erledigung von Einsprüchen nach Nr. 10.5,
- die Zahlungsabwicklung der Entschädigung und die Verrechnung von finanziellen Forderungen des Vereins oder der Bezirksgruppe,
- die Durchführung von Schiedsgerichtsverfahren

regelt der Landesverband bzw. die Bezirksgruppe für die ihm angeschlossenen Vereinen oder der Verein, wenn er Verwalter der betreffenden Anlage ist.

10.8 Ein Wertermittler muss Mitglied eines dem Landesverband angeschlossenen Vereins sein.

11 Wertanpassung

11.1 Die Höchstwerte der Anlage 1 beruhen auf Durchschnittspreisen von drei überregional, in Deutschland tätigen Markenbaumschulen für die Pflanzware sowie eines Zuschlages von höchstens 100 % für Bodenverbesserung, Düngung, Stützhilfen und Pflege bis zum Vollertrag.

11.2 Die Höchstwerte der Anlage 2 sind Durchschnittspreise von mindestens drei größeren im Lande anbietenden Fachhändlern.

11.3 Die Höchstwerte für die Anpflanzungen und sonstigen baulichen Anlagen sind nach den Vorgaben von Nr. 11.1 und Nr. 11.2 alle zwei Jahre neu zu ermitteln und für die Wertermittlung festzulegen, sofern sich die Werte um mindestens 10 % geändert haben (kaufmännisch gerundet auf volle Eurobeträge). Die Höchstsummen in der Anlage 1 und 2 sind entsprechend der (durchschnittlichen) Preisentwicklung der Einzelobjekte fortzuschreiben, bei denen sie ausgewiesen sind.

Das Ergebnis macht der Landesverband nach Beschlussfassung im Gesamtvorstand in verbandsüblicher Weise bekannt.

12 Inkrafttreten

12.1 Diese Wertermittlungsrichtlinien sind durch den Verbandstag am 06. März 2004 in Dillingen beschlossen worden und treten vorbehaltlich der Genehmigung durch das Ministerium für Umwelt am **01. Januar 2005** in Kraft. Gleichzeitig treten die Richtlinien des Ministers für Umwelt, Energie und Verkehr vom 19. Februar 1997 außer Kraft.

Saarbrücken, 24. Juni 2004

Landesverband Saarland
der Kleingärtner e.V.



.....
(Ute Wendel)
Vorsitzende

Genehmigung

Gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Bundeskleingartengesetz (BkleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), genehmige ich die vom Landesverband Saarland der Kleingärtner e.V. aufgestellten Richtlinien für die Wertermittlung von Anpflanzungen und baulichen Anlagen in Kleingärten bei Pächterwechsel (Wertermittlungsrichtlinien) vom 24. Juni 2004.

Saarbrücken, 14. Juli 2004

Ministerium für Umwelt

Im Auftrag



Dr. Ecker



Anlage 1: Bewertung von kleingärtnerischen Anpflanzungen

Gültig ab 01. Januar 2005

Es gelten die folgenden Höchstwerte und Höchtssummen

Euro / je Stück
(einschl. erforderlichem Pfahl)

1. Kern- und Steinobst

Äpfel und Birnen

- Halb- und Viertelstamm bis 40,00
- Busch/Spindel/Spalier bis 30,00
- Quitten bis 26,00

Pflaumen, Zwetschen, Renekloden, Mirabellen bis 30,00

Kirschen

- Halbstamm bis 40,00
- Busch bis 35,00

Pfirsich und Aprikosen

- Halbstamm bis 35,00
- Busch bis 30,00

2. Beerenobst (außer Erdbeeren)

Stachelbeeren

- Hoch- und Niederstamm bis 12,00
- Busch bis 10,00

Johannisbeeren

- Hoch- und Niederstamm bis 12,00
- Busch bis 8,00

Himbeeren, per lfd. Meter bis 12,00

Brombeeren, je Pflanze bis 9,00

Kiwi, je Pflanze bis 26,00

Weinreben, je Pflanze bis 12,00

3. Erdbeeren

nur bei gesunden Pflanzen und nicht älter als 3 Jahre, pro qm bis 6,00

4. Rosen

Polyantha, Edel- und Strauchrosen bis 5,00

Kletterrosen * bis 6,00

Hochstammrosen (einschl Pfahl) bis 15,00

*(Bewertung der erforderlichen Rankgerüste nach Nr. 8 der Anlage 2)

Höchstsumme (Nr. 4): 115,00

Euro / je Stück
(einschl. erforderlichem Pfahl)

5. Schling- und Kletterpflanzen

(Bewertung der erforderlichen Rankgerüste nach Nr. 8 der Anlage 2)

Clematis	bis	8,00
Efeu, veredelt	bis	6,00
Wilder Wein / Geißblatt	bis	6,00

6. Ziergehölze und Zierpflanzen

z.B. Forsythie, Weigelie, Flieder, Rhododendron, Azaleen, Blutjohannisbeere, Ginster, Hortensie, sofern nicht höher als 2,0 m, und nicht mehr als die durchschnittliche Gesteungskosten (Katalogpreise von Markenbaumschulen zuzüglich Planzkosten)

Höchstsumme (Nr. 6) 90,00

7. Hecken

z.B. Liguster, Hainbuche u.ä.

Zu bewerten sind nur Sichtschutzhecken entlang der Hauptwege, sofern die Hecke die nach der Gartenordnung zulässige Höhe nicht überschreitet und nicht mehr als die durchschnittlichen Gesteungskosten

je lfd M bis 5,00

8. Stauden

z.B. Bodendecker wie Fetthenne, Thymian u.ä., Polster- und Prachtstauden, Pfingstrosen, Christrosen, Silberdistel u.ä.

Pauschale Bewertung je Pflegezustand je Pflanze bis 2,00
oder je qm bis 6,00

Höchstsumme (Nr. 8) 80,00

9. Rasen

Bewertet werden nur Rasenflächen im gepflegten Zustand

(keine Bewertung bei Doppelkultur, z.B. Rasen **und** Obstbäume) je qm bis 0,50

Höchstsumme (Nr. 9) 40,00

Anmerkung:

Kleingärtnerische Obstkulturen (z.B. Neuzüchtungen), die vorstehend nicht aufgeführt sind, werden nach den durchschnittlichen Katalogpreisen zuzüglich Planzkosten unter Berücksichtigung des Alters und Pflegezustandes bewertet.

Anlage 2: Bewertung von sonstigen baulichen Anlagen

Gültig ab 01. Januar 2005

Es gelten die folgenden Höchstwerte, Höchstsummen und Abschreibungssätze

		Euro bis	Abschrei- bungssatz pro Jahr mindestens
1. Einfriedigungen			
Bewertet werden nur genehmigte Zäune und Gartentore an den Hauptwegen, die der Pächter auf eigene Kosten hergestellt hat. Zwischenzäune werden bewertet, wenn die Bestimmungen der Gartenordnung eingehalten sind. Desgleichen Zäune, die der Abgrenzung an benachbarte Grundstücke dienen, die nicht als Kleingarten bewirtschaftet werden (z.B. Außengärten).			
Zäune aus Holz (je nach Höhe)	je lfd. M	8,00	7,5 %
Zäune aus Maschendraht je nach Höhe	je lfd. M	5,00	3,0 %
Gartentore aus Holz	je Stk	60,00	7,5 %
Gartentore aus Metall	je Stk	90,00	2,5 %

2. Stützwände

Diese werden nur bewertet, wenn sie baurechtlich vorgeschrieben oder lagebedingt erforderlich sind (Hangbefestigung).

Je Stärke und Material

Betonmauer, Mauerwerk, Betonpalisaden u.ä.	je lfd. M	35,00	4,0 %
Holzpalisaden – je nach Höhe -	je Stk	3,00	10,0 %
Höchstsumme (Nr. 2)		200,00	

3. Bewässerungsanlagen

(soweit nicht vom Verpächter / Verein) gestellt)

Wasseruhr	je Stk	25,00	
Standrohr mit Hahn und Rücklaufventil	je Stk	10,00	
Wasserleitung	je lfd. M	3,00	4,0 %
(nur bis zur Hauptzapfstelle im Garten, max 20 m)			
Wasserbecken / -behälter (aus Stahl, Kunststoff)			
200 Liter	je Stk	25,00	5,0 %
300 Liter	je Stk	50,00	5,0 %
500 Liter	je Stk	75,00	5,0 %
aus Beton, wie vor; jedoch Abschreibung			2,0 %

		Euro bis	Abschrei- bungssatz pro Jahr mindestens
4. Befestigte Gartenflächen			
(im kleingartenüblichen Rahmen)			
Wegeeinfassung, Betonkantensteine usw.			
(ca. 100 x 25 x 5), max 50 lfd. M	je lfd. M	3,00	2,0 %
Kies- oder Lavalitweg	je qm	3,00	2,0 %
(nur bei ausreichender Beschüttung)			
Gehwegplatten	je qm	10,00	2,0 %
(mit Unterbau aus Sand oder Schotter, nicht Beton)			
Höchstsumme (Nr. 4)		150,00	
5. Kompostbehälter			
Je nach Größe und Ausführung			
Holzkonstruktion, Drahtgeflecht, Kunststoff-Silo u.ä.			
	je Stk	50,00	7,0 %
Betonkonstruktion (mit abnehmbaren Lamellen)	je Stk	125,00	5,0 %
6. Frühbeete/Hochbeete jeglicher Art			
a) Frühbeete (nicht mehr als die Gestehungskosten)			
Holzkonstruktion	je qm	50,00	10,0 %
Sonstige Konstruktion	je qm	50,00	5,0 %
b) Hochbeete			
Holzkonstruktion	je qm	50,00	10,0 %
Sonstige Konstruktion	je qm	50,00	5,0 %
Höchstsumme (Nr. 6) -nicht mehr als die Gestehungskosten-		500,00	
7. Gewächshaus			
Max. 8 qm, kein Fundament			
Holzkonstruktion	je qm	40,00	10,0 %
Sonstige Konstruktion	je qm	50,00	5,0 %
Höchstsumme (Nr.7) -nicht mehr als die Gestehungskosten-		400,00	
8. Rankgerüste			
Holzkonstruktion	je Stk	75,00	10,0 %
Baustahlgewebe, kunststoffbeschichtet	je Stk	75,00	7,0 %
(nicht mehr als die Gestehungskosten)			

		Euro bis	Abschrei- bungssatz pro Jahr mindestens
9. Pergolen			
(soweit Rankgerüst für Schling- und Kletterpflanze)			
in einfacher Ausführung, max 6 lfd M	je lfd. M	15,00	10,0 %
Ornamentbrettergeländer, max 6 lfd. M (nicht mehr als die Gestehungskosten)	je lfd. M	15,00	10,0 %
10. Gartenteich/Feuchtbiotop			
(auch Wanne aus Plastik, einschl. Teichbepflanzung, max 6 qm)			
	je qm	50,00	
Höchstsumme (Nr. 10) -nicht mehr als die Gestehungskosten-		300,00	

Anlage 3: Pflanzabstände und Stammhöhen

1. Kern- und Steinobst

Äpfel, Birnen, Quitten, Pflaumen, Zwetschen, Renekloden, Mirabellen, Süßkirschen, Sauerkirschen, Pfirsiche, Nektarinen, Aprikosen

Stammhöhe

Gemessen von der Veredlungsstelle oder vom Boden bis zum Kronenansatz

Spindel, Spalier	0,5 m
Busch	0,6m
Viertelstamm	1,0 m bis 1,2 m
(Meterstamm)	1,0 m
Halbstamm	1,4 m bis 1,6m

Mindestabstände in Meter

Obstart	Schwach wachsende Unterlagen (Spindel, Spalier, Busch)	Stark wachsende Unterlagen (Viertel- und Halbstamm)
Äpfel	1,0 m	3,0 m
Birnen	1,5 m	4,0 m
Quitten	2,0 m	3,0 m
Pflaumen /Zwetschen	3,0 m	4,0 m
Renekloden	3,0 m	4,0 m
Mirabellen	3,0 m	4,0 m
Süßkirschen	5,0 m	6,0 m
Sauerkirschen	3,0 m	3,0 m
Pfirsiche	3,0 m	3,0 m
Nektarinen	3,0 m	3,0 m
Aprikosen	4,0 m	4,0 m

2. Beerenobst und sonstige Pflanzen

Stachel-, Johannis- Jostabeere	Stammhöhe	Mindestabstand
Busch	0,0 m	0,8 m - 1,0 m
Nieder-/Fußstamm	0,4 m - 0,6 m	1,0 m - 1,2 m
Hochstamm	0,8 m – 1,2 m	1,0 m - 1,2 m
Himbeeren		0,4 m
Brombeeren		2,5 m
Kiwis		3,0 m
Erdbeeren		0,30 m
Buschrosen		0,40 m
Strauchrosen		1,5 m
Kletterrosen		2,5 m
Schling- u Kletterpflanzen (Efeu, Geißblatt u.ä.)		1,0 m
Hecken (Liguster, Hainbuche)		0,25 m – 0,40 m

Anlage 4: Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz

Auszug aus dem **saarländischen Nachbarrechtsgesetz** vom 16. Oktober 1997 (Amtbl. S. 1130)

§ 48 Grenzabstände für Bäume, Sträucher und einzelne Rebstöcke

Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstückes haben mit Bäumen, Sträuchern und einzelnen Rebstöcken von den Nachbargrundstücken – vorbehaltlich des § 50 – folgende Abstände einzuhalten:

1. mit Bäumen (ausgenommen Obstbäume), und zwar
 - a) sehr stark wachsenden Bäumen mit artgemäß ähnlicher Ausdehnung wie Bergahorn, Sommerlinde, Pappelarten, Platane, Rosskastanie, Stieleiche, ferner Douglasfichte, Fichte, österreichische Schwarzkiefer, Atlaszeder **4 m**
 - b) stark wachsenden Bäumen mit artgemäß ähnlicher Ausdehnung wie Hainbuche, Vogelbeere, Weißbirke, Zierkirsche, Kiefer, Lebensbaum (Thuja) **2 m**
 - c) allen übrigen Bäumen **1,5 m**
2. mit Obstbäumen, und zwar
 - a) Walnuss Sämlingen **4 m**
 - b) Kernobstbäumen, auf stark wachsenden Unterlagen veredelt sowie Süßkirschenbäumen und veredelten Walnussbäumen **2 m**
 - c) Kernobstbäumen, auf schwach wachsenden Unterlagen, veredelt sowie Steinobstbäumen, ausgenommen Süßkirschenbäume **1,5 m**
3. mit Sträuchern (ausgenommen Beerenobststräuchern)
 - a) stark wachsenden Sträuchern mit artgemäß ähnlicher Ausdehnung wie Alpenrose (Rhododendron-Hybriden), Haselnuss, Felsenmispel, Flieder, Goldglöckchen, Wachholder **1,0 m**
 - b) allen übrigen Sträuchern **0,5 m**
4. mit allen Beerenobststräuchern, und zwar
 - a) Brombeersträuchern **1,0 m**
 - b) allen übrigen Beerenobststräuchern **0,5 m**
5. mit einzelnen Rebstöcken **0,5 m**
6. mit Baumschulbeständen wobei Gehölze, mit Ausnahme der Baumschulbestände, von Sträuchern und Beerenobststräuchern die Höhe von 2 m nicht überschreiten dürfen, es sei denn, dass die Abstände nach Nummer 1 eingehalten werden; **1,0 m**
7. mit Weihnachtsbaumpflanzungen, wobei die Gehölze die Höhe von 2 m nicht überschreiten dürfen, es sei denn, dass die Abstände nach Nummer 1 eingehalten werden. **1,0 m**

§ 49 Grenzabstände für Hecken

1. Der Eigentümer und der Nutzungsberechtigte eines Grundstücks haben mit Hecken gegenüber den Nachbargrundstücken – vorbehaltlich des § 50 - folgende Abstände einzuhalten:
 - a) mit Hecken über 1,5 m 0,75 m
 - b) mit Hecken bis zu 1,5 m Höhe 0,50 m
 - c) mit Hecken bis zu 1,0 m Höhe 0,25 m
2. Hecken im Sinne des Absatzes 1 sind Schnitt- und Formhecken, und zwar auch dann, wenn sie im Einzelfall nicht geschnitten werden.

§ 50 Ausnahmen

1. Die doppelten Abstände nach den §§ 48 und 49, in den Fällen des § 48 Nr. 1 a und Nr. 2 a jedoch die eineinhalbfachen Abstände mit Ausnahme der Abstände für die Pappelarten, sind einzuhalten gegenüber Grundstücken, die
 - a) dem Weinbau dienen,
 - b) landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt werden, sofern nicht durch Bebauungsplan eine andere Nutzung festgelegt ist oder durch Bebauungsplan dieser Nutzung vorbehalten sind.
2. Die §§ 48 und 49 gelten nicht für
 - a) Anpflanzungen, die hinter einer undurchsichtigen Einfriedigung vorgenommen werden und diese nicht überragen,
 - b) Anpflanzungen an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu öffentlichen Grünflächen und zu Gewässern,
 - c) Anpflanzungen zum Schutze von erosions- oder rutschgefährdeten Böschungen oder steilen Hängen,
 - d) Anpflanzungen gegenüber Grundstücken, die außerhalb eines Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen sind, die geringwertiges Weideland (Hutung) oder Heide sind oder die landwirtschaftlich oder gartenbaulich nicht genutzt werden, nicht bebaut sind und auch nicht als Hofraum dienen.

§ 51 Berechnung des Abstandes

Der Abstand wird von der Mitte des Baumstammes, des Strauches, der Hecke oder des Rebstockes bis zur Grenzlinie gemessen, und zwar an der Stelle, an der die Pflanze aus dem Boden austritt.

§ 54 Abstände von Spaliervorrichtungen und Pergolen

1. Mit Spaliervorrichtungen und Pergolen, die eine flächenmäßige Ausdehnung der Pflanzen bezwecken, und die nicht höher als 2 m sind, ist ein Abstand von 0,50 m und, wenn sie der höher als 2 m sind, ein um das Maß der Mehrhöhe größerer Abstand von der Grenze einzuhalten
2. Absatz 1 gilt nicht in den in § 50 Abs. 2 genannten Fällen.